

18. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Gabriele Gottwald (LINKE)

vom 27. Oktober 2020 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 28. Oktober 2020)

zum Thema:

Umgehung Vorkaufsrecht durch Vormerkung im Grundbuch?

und **Antwort** vom 06. November 2020 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 16. Nov. 2020)

Frau Abgeordnete Gabriele Gottwald (Die Linke)
über
den Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 18/25372

vom 27. Oktober 2020

über Umgehung Vorkaufsrecht durch Vormerkung im Grundbuch?

Im Namen des Senats von Berlin beantworte ich Ihre Schriftliche Anfrage wie folgt:

1. Was ist der Regelungsgehalt einer Eigentumsübertragungsvormerkung im Grundbuch (Abteilung II) und wo ist der gesetzlich begründet?

Zu 1.: Der Regelungsgehalt von Vormerkungen bestimmt sich nach der entsprechenden Norm im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB). Es wird daher auf § 883 BGB verwiesen.

2. Kann eine Eigentumsübertragungsvormerkung die Ausübung des bezirklichen Vorkaufsrechts einschränken oder behindern? In welchem konkreten Verhältnis steht hier öffentliches und ziviles Recht?

Zu 2.: Dies bestimmt sich nach der entsprechenden Norm des Baugesetzbuches (BauGB). Es wird daher auf § 28 Abs. 2 S. 5 und S. 6 BauGB verwiesen.

3. Wenn der konkrete Inhalt der Eigentumsübertragungsvormerkung - hier 10 Jahres-Frist für den Vorrang des Verkaufs der Immobilie an den Verkäufer zum Verkehrswert (<https://www.neues-deutschland.de/artikel/1143563.mietenwahnsinn-in-neukoelln-samwers-hebeln-vorkaufsrecht-aus.html>) - ausschließlich im Kaufvertrag niedergelegt ist, hat dieser dann weiterhin Gültigkeit, wenn der Bezirk das Vorkaufsrecht ausübt?

Zu 3.: Siehe Antwort zu Frage 2. Darüber hinaus kann der Senat zu (hypothetischen) privatrechtlichen Rechtsbeziehungen, wie z.B. die Wirkung von Vormerkungen von Privaten im Grundbuch, keine Aussage treffen.

4. Haben damit die Inhalte der Eigentumsübertragungsvormerkung, die im Kaufvertrag niedergelegt sind, bindende Wirkung für den Käufer, der als Dritter das bezirkliche Vorkaufsrecht ausübt?

Zu 4.: In Folge der Struktur des deutschen Zivilrechts und dem daraus folgenden Trennungs- und Abstraktionsprinzip ist zwischen dem schuldrechtlichen Kaufvertrag, der grundsätzlich zwischen den Vertragsparteien gilt, und der dinglichen Vormerkung im Grundbuch, die Wirkung gegenüber allen hat, zu differenzieren.

5. Hätte im konkreten Fall der Bezirk das Vorkaufsrecht durch ein Landesunternehmen ausgeübt, wäre dies verpflichtet, die Immobilie zum Verkehrswert an den ehemaligen Käufer zu veräußern, wenn letzterer

dies verlangt und wodurch der Vorkauf des Bezirks faktisch obsolet geworden wäre?

Zu 5.: Siehe die Antworten zu Fragen 2 und 3.

6. Wenn sowohl Verkäufer wie auch Käufer demselben Gesellschafterkreis angehören und damit über die Eigentumsübertragungsvormerkung eine „In-Sich-Auflage“ im Grundbuch und im Kaufvertrag festgeschrieben wird, die ebenfalls bindende Wirkung für Dritte hat, über die der Bezirk das Vorkaufsrecht ausübt, muss dann von einer gezielten Blockade des Vorkaufsrechts ausgegangen werden?

Zu 6.: Zur Motivation der Eigentümergesellschaft und ihrer Mitglieder kann keine Stellung genommen werden.

7. Welche rechtlichen bzw. politischen Möglichkeiten gibt es, solche Umgehungsversuche für die Ausübung des Vorkaufsrechts zu unterbinden?

Zu 7.: Der Senat ist davon überzeugt, dass das bezirkliche Vorkaufsrecht ein wichtiger Baustein der sozialverträglichen Stadtentwicklung ist. Er unterstützt die zuständigen Bezirke, damit diese dieses Instrument weiterhin aktiv einsetzen können. Daher beobachtet der Senat die Entwicklungen und wird Maßnahmen ergreifen, sollte dies notwendig erscheinen. Im Übrigen ist auf die Antworten zu Frage 2 und 3 zu verweisen.

Berlin, den 6. November 2020

In Vertretung

Dr. Brückner
Senatsverwaltung für Justiz,
Verbraucherschutz und Antidiskriminierung